全城餓搶 一城本月百宗成交

香港文匯報訊 (記者 周穎) 二手市場大旺，在盤源短缺下，無論中小型單位及豪宅特色單位各有捧場客。中原十大屋苑周末交投量自新春假後連升5周，本周錄得76宗成交，按周再升8.6%，繼續於高位徘徊。十大屋苑本周末交投量更創1年來新高，亦是2011年1月1日起之第四高。嘉湖山莊本周末錄得約20宗成交，成交投量之冠；沙田第一城本周末錄得12宗成交，比上周急升2倍，升幅驚人。

本月截至昨天為止，沙田第一城已經剛好錄得100宗買賣個案，平均呎價5,900元。現有約620個買賣放盤待沽，平均開價約每呎6,050元。利嘉閣地產洪振興表示，沙田第一城2期1座中高C室，單位兩房開則，無窗台，建築面積395呎，成交價260萬元，呎價6,582元。賣方在2010年3月以186萬元購入，今番轉手獲利74萬元離場，賺幅接近40%。

大埔中心32宗成交增2倍

中原地產大埔中心分行助理區域營業經理方翰達表示，現時大市明朗化，買家入市步伐加快，睇樓量急升，其中大埔中心2月暫錄得約32宗成交，對比上月同期錄得約10宗成交急增約2倍多，平均呎價約4,943元。他指，大埔中心21座高層B室成交，單位面積431呎，成交價220.1萬元，呎價5,107元。

據了解，新買家為區內投資者；同類型單位市值租金約7,700元，買家可享約4.2厘租金回報。原業主1994年9月以148萬元購入，持貨約17年半，是次轉手獲利72.1萬元離場。

同屬新界區的天水圍天盛苑錄得一宗區內上車客成交個案。祥益地產黃肇雯表示，單位為D座低層4室，建築面積724平方呎，實用面積539呎，兩房兩廳，原業主早年以居二市場價購入，日前獲一名區內上車客以115萬(居二市場價)購入作自住之用，呎價1,588元，若以實用面積計算呎價為2,134元，屬市場價成交。

■灣仔尚翹峰近日出現SSD貨微利易手個案，顯示二手樓市向好。　資料圖片

二手轉旺同時帶動部分受制「額外印花稅」樓盤出讓。中原地產翁梓軒表示，灣仔尚翹峰1座高層B室，單位面積628呎，望開揚全馬場景觀，以860萬元成交，呎價13,694元，屬同類單位新高呎價。上址原業主於2010年11月額外印花稅生效後才購入單位，當時成交價770萬元，若扣除額外印花稅43萬元及其他行政使費約37.4萬元，是次轉售仍然獲利9.6萬元。

貝沙灣屋呎價逾3萬創新高

市場消息指出，薄扶林貝沙灣3期17號屋，以1.6億元成交，單位4房間隔，面積5,232呎，呎價30,581元，創3期新高。原業主於2007年8,540萬買入，持貨5年，獲利7,460萬元，物業期間升值87%。而貝沙灣5期22號屋亦以1.582億元成交。

供樓負擔見一年新低

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾表示，二手樓價自去年中至上月累積回落約5.8%，但期間本港家庭收入卻錄得上升，因此即使去年銀行多次調高新造按揭利率，但供樓負擔比率仍得以緩緩下調，由去年5月高位38.5%反覆下調2.1個百分點至最新1月約36.4%，為一年新低。此比率已連續一年半徘徊於3成半至4成之間水平，遠遠低於97年最高位93%。

收入升至紀錄新高

以一個500呎單位，承造7成按揭、以最優惠利率的按揭息率2.8厘，還款期20年，及1月尾平均呎價5,628元計算，每月供款約10,728元。而最新居於私人物業的家庭每月入息中位數為去年第四季的29,500元，若以此數計算，即供樓支出佔家庭收入約36.4%。

張蓓蕾補充，近數月供樓負擔比率回落，除樓價回落的因素外，更重要的是家庭收入上升。據政府統計處資料顯示，去年第四季居於私人物業的家庭每月入息中位數達29,500元，升至紀錄新高。

樓價高位累跌5.8%

另一導致供樓負擔比率下跌的是樓價調整，據美聯「樓價走勢圖」顯示，今年1月尾平均每呎樓價約5,628元，比起去年高位累積下跌約5.8%，較去年同期僅微升約2.9%。

張蓓蕾續稱，值得注意的是，早前聯儲局指美國低息情況仍會維持一段長時間，預期本港息口亦會跟隨，加上近期有消息指本港有銀行調低新造按揭利率，此舉亦有助減輕供樓支出。除非樓價顯著回升，否則相信供樓負擔比率不會有大幅上升的壓力。

二手加價 用家轉投一手

■大圍極尚．盛世示範單位昨日吸引不少客人到場。　香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊 (記者 周穎) 樓市小陽春，惟有業界人士指近期二手業主眼見市況良好，叫價開始進取，令部分買家轉而留意一手市場。資料顯示，本港過去兩日一手市場多個新盤反應不俗，錄得97宗成交。

長實投資董事郭子威昨日表示，旗下新盤極尚．盛世首階段數度加推後，銷情理想，過去兩日示範單位錄得逾1萬參觀人次，當中內地客約3,000人次，市場氣氛明顯較上周好，主要由於二手業主心雄，開天殺價，令不少買家轉投一手市場，過去兩日極尚售出單位中，用家佔九成，其餘為投資者，而內地客比例佔兩成。

極尚指用家佔九成

同時為針對用家，該盤本周內計劃與3家銀行合作推出P減2.75厘至3.25厘的低息付款優惠，即實際按揭利率約2至2.25厘之間，最終視乎銀行決定。他估計，銀行貸款資金尋求出路，不排除銀行之間將引發樓宇按揭戰，息口一般維持P減3厘水平。

夥3銀行推低息優惠

他指出，樓盤銷售理想，本周示範單位將改為以預約形式參觀。台灣大選已經塵埃落定，而本港樓市相對穩定，周末中原將安排台灣買家到港參觀項目示範單位，相信會吸引投資者入市。

現居沙田的睇樓客劉生估計，今年樓價仍有5%至10%上升空間，因此不擔心今年樓市走勢，想購入極尚3房單位作換樓用途，同時以一次付款形式購入。

歌賦加推洋房傳估清

新界洋房受歡迎，發展商加推加價。由中國海外發展的粉嶺歌賦嶺昨日再加推14幢洋房，包括8幢建築面積2,720平方呎洋房及6幢建築面積2,912平方呎洋房，呎價分別1萬元及1.2萬元水平，售價2,900萬至3,700萬元。市場消息指出，過去兩日樓盤銷情旺，加推單位即日已經接近沽清。

另外，紅磡信和新盤御悅自上周公佈價單，由於均為200呎至300呎細單位，加上項目位於市區，售價200餘萬水平，因此吸引不少上車客及投資者於過去兩日到現樓參觀示範單位。市場消息指出，目前發展商仍未公佈銷售安排，只是代理自行收集買家資料，估計有機會本周內開售。鑑於樓盤涉及單位不多，估計不難即日全幢沽清。

過去兩日一手盤銷情

樓盤	銷情
粉嶺歌賦嶺	40伙
大圍極尚．盛世	40伙
黃大仙現崇山	4伙
油麻地御金．國峰	4伙
灣仔壹環	4伙
紅磡昇御門	3伙
紅磡寶御	2伙
總計	97伙

製表：香港文匯報記者 周穎

港置：推盤按年升逾5成

香港文匯報訊 香港置業數據顯示，本月（截至24日）暫錄得625個推盤單位，與上月全月約800伙相差約2成，料本月全月推盤量與上月相若。香港置業高級執行董事伍創業表示，若將本月至今之推盤量按年作比較，數目其實較去年同期的397伙升逾5成半(即57%)，相信是由於近期市況回暖，發展商積極推出新盤所致。

伍創業表示，雖然近期多個新盤相繼推出市場，惟該批新盤主要以單幢式及獨立屋為主，故涉及單位數目仍然較少。香港置業資料研究部指出，若以三區劃分本月至今之推盤量，新界區暫錄最多推盤，共380伙，佔本月整體推盤約6成，包括全新推出的粉嶺歌賦嶺、同區的翠林，加上沙田的極尚．盛世加推單位，推高新界區之推盤量至近400伙；其次為九龍區，暫錄126伙，佔2成；至於港島區則暫錄最少推盤，僅暫錄119伙。不過，港島區暫錄推盤經已遠超上月全月的9伙，更創3個月新高。

一手註冊料超500宗

一手註冊方面，據土地註冊處最新資料顯示，本月至今(截至23日)暫錄480宗一手註冊，較上月同期回落約17%，料本月全月將超越500宗。不過，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，故本月註冊個案主要反映上個月市況。另外，雖然估計本月推盤量將與上月相若，惟在本月交投轉活下，相信部分新盤貨尾亦被市場吸納，而該批新盤將於下月註冊登記，故估計下月一手註冊有望回升。

黎汝遠拆沽灣仔商廈

香港文匯報訊 商廈入市氣氛良好，有業主選擇拆售單位降低入市門檻，資深投資者黎汝遠以拆售形式推售灣仔北海中心高層全層，新近剛獲用家承接相連戶，呎價9,280元，涉及金額3,638萬元。

北海中心呎價近萬

中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事蔡德寶表示，該行今番促成售出的單位為北海中心30樓01室至02室，面積3,920呎，涉及成交價3,638萬元，折合呎價9,280元。新買家為用家，一直租用商廈物業，有感近期經濟氣氛轉佳，加上本身租用的物業將屆滿，擔心加租壓力，遂有是次「轉租為買」的決定。

蔡氏續稱，資深投資者黎汝遠於去年初以呎價約9,000元購入該全層單位，因有感近期商廈市場拆售氣氛熾熱，用家入市態度積極，其中面積3,000呎的單位需求更見殷切，遂決定改變推售策略而把該全層單位分拆出售，反應亦見理想。現時該全層物業僅餘約3,000呎的樓面可放售，叫價每呎約9,900元，近期獲不少企業用家垂青及洽購，預料可於短期內售出。

地產熱線

商人2350萬購帝峯自住

奧運站

香港文匯報訊 中原地產林海燕表示，九龍奧運站帝峯．皇殿3座極高層A室，面積1,456呎，剛獲一名商人以2350萬元承接，呎價16,140萬元。買家打算用作自住，而原業主2010年7月以2079.7萬元一手購入上址，現帳面獲利270.3萬元。

翠湖花園97盤蝕110萬

沙田

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳永健指出，該行日前錄得沙田翠湖花園今月第2宗買賣個案，涉及2期E座高層02室，建築面積862呎，成交價530萬元，每呎售價6,148元。賣方在1997年4月以640萬元購得物業，帳面損失110萬元離場，虧損達17%。

青泰苑成交價量齊升

青衣

香港文匯報訊 中原地產陳輝麟表示，青衣居屋屋苑青泰苑G座高層9號室日前錄得成交，單位面積829呎，成交價383萬元(自由市場價)，呎價4,620元。原業主2002年11月以155.4萬元(自由市場)購入上址，單位升值近1.5倍。陳輝麟補充，青泰苑本月錄約9宗成交，平均呎價4400元，較上月全月升約1.3倍及4.7%。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

股市樓市皆暢旺 谷底反彈交投增

香港

南區靚屋 3,960呎 實用靚則 海景相伴 1億5,000萬 2812 7828	禮頓山 1,618呎 極高全馬 高息連車 4,100萬 2923 5223	貝沙灣 1,502呎 超值低住 2,100萬 2989 9233	貝沙灣南岸 1,690呎 貝沙則皇 2,300萬 2989 9233	貝沙灣四期 2,463呎 高層精選 4,300萬 2828 3434	貝沙灣 4,091呎 複式三車 1億800萬 2812 1177
帝景閣 2,280呎+929呎 複式靚裝 5,800萬 2921 8228	梯旁複式 1,892呎 三房靚裝 連大平台 2,050萬 2921 7222	南區名廈 2,017呎 新裝設計 3,000萬 2812 7828	淺灣全海 1,745呎 高層美海 3,850萬 2812 7828	司徒拔道 953呎 品味裝修 980萬 2923 5223	柏麗園 1,650呎 實用四房 2,950萬 2923 5688
		寶園 2,600呎 高層靚裝 4,800萬 2522 1777	花園台 3,319呎 頂高維海 7,800萬 2899 0010	嘉富麗苑 1,925呎 極高樓層 3,650萬 2922 6666	愛都大廈 3,347呎 名氣見稱 4,800萬 2588 1818
		海景台 1,277呎 煙花海車 1,290萬 2922 3131	賽西湖大廈 1,260呎 翠綠園林 1,450萬 2571 2999	雍慧閣 1,205呎 靚裝三房 1,450萬 連車 2546 3133	怡基閣 993呎 三房翠綠景 880萬 2921 8822

罕有複式 3,443呎 內置樓梯連天台 6,000萬 2812 7828	特色大宅 2,300呎 新裝實用 4,500萬 2812 7828	愉豐樓 954呎 飽覽馬場 990萬 2923 8282	崇德大廈 1,340呎 新裝三房 1,700萬 2838 5077	雲景台 1,198呎 會展煙海 1,438萬 2922 3288	珊瑚閣 1,086呎 滄海遺珠 938萬 2578 3553
慧明苑 1,433呎 三房工人套 1,790萬 2548 4999	寧養台 2,156呎 露台高層 2,480萬 2521 6999				

九龍

又一村 1,000呎 東南天台 內街清靜 1,138萬 2381 1889	君頤峰 1,331呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688	帝庭園 1,391呎 實用率高 1,300萬 2397 2328	又一居 842呎 東南泳池 900萬 2381 1889	畢架山一號 1,435呎 靚則清靜 1,860萬 2381 1889	半山壹號 2,035呎 高層四房 2,500萬 2928 8788
擎天半島 1,280呎 三房則王 罕有放盤 1,800萬 2927 8088	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	畢架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171	畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2328 9338	半山一號 2,088呎 南北對流 2,350萬 2926 4477	雅利德樺臺 1,169呎 樓新會所 958萬 2328 9828
		凱旋門 1,285呎 園海雙輝 2,350萬 2926 3322	君臨天下 1,030呎 投資精選 1,650萬 2926 3222	港景峰 1,084呎 東南煙花 1,350萬 2926 3833	帝峰皇殿 1,552呎 全城至平 1,800萬 2928 4848
		海逸豪園 1,148呎 和黃靚園 980萬 2926 5222	海逸豪園 1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933	半島豪庭 1,226呎 清幽池園 1,100萬 2926 5678	半島豪庭 1,366呎 開揚巨廳 1,250萬 2926 5522

加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388	半山壹號 2,069呎 反彈在即 2,300萬 2926 7288	君頤峰 1,119呎 即買即住 1,200萬 2926 4688	半山一號 1,636呎 減價求售 1,720萬 2714 4882	柏景灣 810呎 企理實用 880萬 2175 6313	浪澄灣 744呎 最靚全海 810萬 2928 3313
黃埔花園 1,033呎 東南全海 900萬 2764 0933	黃埔花園 888呎 方廳難求 768萬 2334 9678				

新界

康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338
曼克頓山 790呎 特式單位 750萬 2370 3456	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倚巒用料 3,800萬 2482 9903	淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	水藍天岸 1,342呎 臨海相連 1,380萬 2923 6688	御凱 972呎 海景樓皇 900萬 2920 1818
		萬景峰 892呎 開揚靚景 708萬 2920 3300	帝濤灣 2,846呎 複式大宅 2,000萬 2496 1088	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,200呎 四房雙套 2,300萬 2923 6228
		歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	錦繡花園 1,100呎 錦繡則皇 750萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228

滌濤山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626	蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,480萬 3106 3337	藍天海岸 1,760呎 罕有複式 1,400萬 2432 6233	加州豪園 2,044呎 特色天幕 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
葡萄園 2,876呎 單邊山景 1,700萬 2471 0600	山翠苑 1,990呎 罕有複式 880萬 2668 1808				

美聯物業 MIDLAND REALTY 香港聯交所上市公司(1200)成員　招聘熱線: 2316 8866 收集的個人資料只作招聘用途。　www.midland.com.hk 美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982